

## Инвестиции

### РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТОМСКА КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

В.П. Шараев

Научный руководитель – Е.Ю. Калмыкова

Общеизвестный факт, что строительство отражает состояние экономики в целом, служит индикатором ее состояния. Наиболее показательным сегментом для мониторинга является жилищная недвижимость, спрос на которую во многом зависит от состояния экономики. В данной статье будут рассмотрены основные особенности рынка жилой недвижимости Томска как объекта инвестирования.

На рынке недвижимости Томска особенно ярко выделяется тот факт, что около 90% регистрируемых сделок являются сделками аренды. Это

обусловлено во многом наличием 6 ВУЗов и приезжающими на время учебы студентами. Для ценной группы характерны сделки аренды на сравнительно небольшой срок, в среднем, от года до двух лет, что намного меньше срока владения недвижимостью до перепродажи. В соответствии с потребностями данного сегмента развивается и предложение на рынке. Можно выделить наиболее популярное время сдачи недвижимости в аренду: с конца апреля по июль и с конца августа по октябрь, когда стоимость аренды увеличивается [1].

Наглядное изображение динамики цен за месяц аренды представлено на рис. 1.

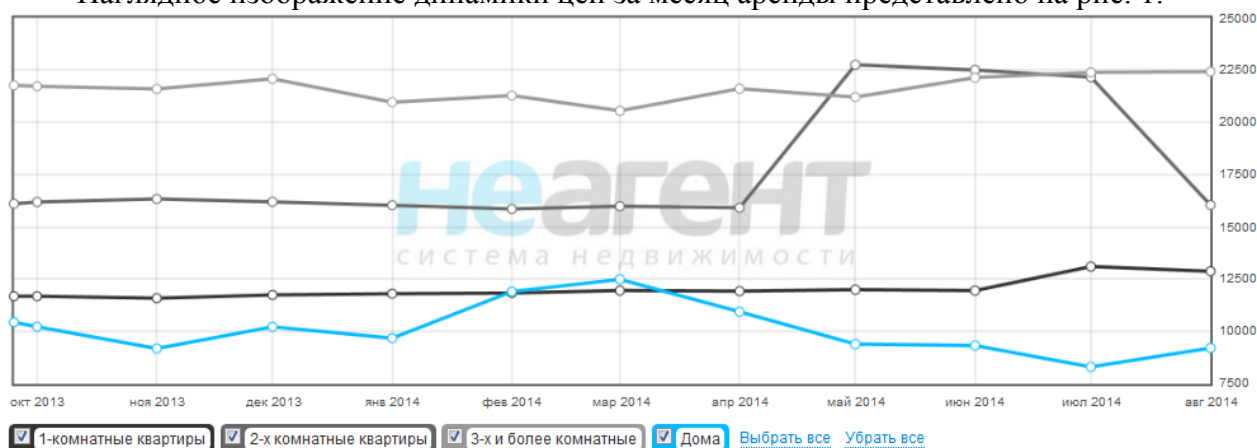


Рис. 1. – Динамика цен на жилую недвижимость Томска с октября 2013 по август 2014 г.

Помимо уже обозначенных факторов на рисунке заметно и ежегодное повышение цен.

Помимо этого, рынок жилой недвижимости в Томске является растущим за счет миграционного прироста населения. Причинами этого является сокращение численности сел и деревень, наличие высших и средне-специальных образовательных

учреждений и рабочих мест. Перемещение населения из сельской местности в городскую можно назвать общероссийской тенденцией, она характерна для многих регионов нашей страны. Для данной группы характерны как сделки по покупке, так и сделки арендного характера. Покупка часто осуществляется за счет ипотечных кредитов. Аренда для данной группы

выступает как альтернатива покупке из-за отсутствия достаточного количества денежных средств или из-за невозможности получить ипотечный кредит.

Третьей большой группой арендующей жилье являются молодые семьи. Зачастую отсутствие достаточного количества средств для покупки квартиры вынуждает арендовать жилую площадь.

В целом же рынок жилой недвижимости Томска можно назвать умеренно растущим. Как объект инвестирования жилая недвижимость не является сверхпривлекательной отраслью, так как большого роста или значительных скачков цен почти не наблюдается. Однако как средство сохранения капитала инвестиции в недвижимость являются одними из самых надежных. Причиной этому является уже отмеченная стабильность рынка и возможность получить почти гарантированный доход от роста цены. Следствием этого является появление предложения сдаваемой в аренду недвижимости, что удовлетворяет имеющийся на рынке спрос.

Описание сложившейся ситуации объясняет причину высоких цен на недвижимость в Томске. Требуемые начальные вложения отпугивают частных инвесторов, что объясняет не слишком высокую их активность.

Для создания возможности инвестировать и получения дохода возможно использование ипотечного кредита. При покупке жилого помещения с помощью ипотеки платежи от сдачи в аренду должны быть примерно равны платежам по кредиту. Доход в данном случае формируется из постепенного освобождения объекта инвестирования от долговой нагрузки и возрастания его рыночной стоимости. Однако риск такой операции намного больше, относительно покупки за счет собственных средств. К тому же получение ипотечного кредита не

всегда возможно, так как требует наличия первого взноса и источников дохода.

Таким образом, можно сделать вывод, что с точки зрения получения дохода жилая недвижимость Томска имеет среднюю привлекательность для частных инвесторов при высокой надежности. Однако по причине больших начальных затрат и относительной насыщенности рынка данный вид инвестирования привлекателен относительно небольшому кругу лиц, предпочитающим долгосрочные вложения.

Литература и источники:

1. НЕАГЕНТ Система недвижимости. [Электронный ресурс]. – URL: <http://neagent.info/> (дата обращения: 20.01.2015).